

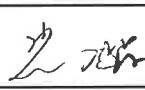
京地出让价[审]字（ ）第 号

北京市国有土地使用权 出让地价审定表

项目名称：北京市海淀区苏州街站一体化棚户区改造一次性招标项目国有建设用地使用权出让地价评估

宗地位置：北京市海淀区苏州街站一体化棚户区改造

用地单位		北京城投地下空间开发建设有限公司		联系人及电话		徐志远 13601039313	
评估单位		北京康正宏基房地产评估有限公司		联系人及电话		13911093773	
评估日期		2021年11月19日-2021年11月25日		送 审 日 期		2021年11月25日	
土 地 规 划		土 地 面 积	建 筑 面 积		土 地 用 途		地 价 区 类
		6180.978	41888.02		住宅、商业、办公、地下办公、地下车库		居住类二级Ⅱ-03区片、商业类三级Ⅲ-06区片、办公类二级Ⅱ-03区片地价区
土地 利用 规划 条件	土 地 用 途		住宅、商业、办公、地下办公、地下车库		总 建 筑 面 积		41888.02
	使 用 年 限		住宅（70年）、商业（40年）、办公（50年）、地下办公（50年）、地下车库（50年）		其中	住宅	28075
	总 用 地 面 积		6180.978			商业	3318
	其 中	建设用地	6180.978			办公	118
		代征用地	——			地下办公	32
	地 上 容 积 率		5.10			地下车库	10345.02
	建 筑 密 度		——			——	——
	基 础 设 施 状 况		红线外“七通”				
估价方法		熟 地 价（元/平方米）		政府土地收益（元/平方米）			
		地面	楼面	地面		楼面	
基准地价系数修正法（住宅70年）		——	44597	——		11149	
剩余法（住宅70年）		——	43594	——		10899	
基准地价系数修正法（商业40年）		——	26540	——		6635	
剩余法（商业40年）		——	25244	——		6311	
市场比较法（商业40年）		——	34431	——		8608	
基准地价系数修正法（办公50年）		——	30794	——		7699	
剩余法（办公50年）		——	28390	——		7098	
市场比较法（办公50年）		——	31366	——		7842	
基准地价系数修正法（地下办公50年）		——	10095	——		2524	
剩余法（地下办公50年）		——	8517	——		2129	
市场比较法（地下办公50年）		——	9410	——		2353	
基准地价系数修正法（地下车库50年）		——	10739	——		2685	
剩余法（地下车库50年）		——	10899	——		2725	

地价评估结果及说明	地价	熟地价 (元/平方米)		政府土地收益 (元/平方米)	
	用途	地面	楼面	地面	楼面
	住宅	——	44096	——	11024
	商业	——	29308	——	7327
	办公	——	30302	——	7576
	地下办公	——	9416	——	2354
	地下车库	——	10819	——	2705
	说明事项： 住宅用途基准地价修正系数法、剩余法的权重分为50%、50%；商业用途基准地价修正系数法、剩余法、市场比较法的权重分为30%、30%、40%；办公用途基准地价修正系数法、剩余法、市场比较法的权重分为30%、30%、40%；地下办公用途基准地价修正系数法、剩余法、市场比较法的权重分为40%、30%、30%；地下车库用途基准地价修正系数法、剩余法的权重分为50%、50%；				
评估负责人:  评估人:   (章)					
评审办公室意见: 年 月 日					
评审委员会审核意见	熟地单价 (元/平方米)	毛地单价 (元/平方米)	出让金 (元/平方米)	土地开发费 (元/平方米)	
	说明事项: 评估负责人:  评估人:   年 月 日				
局长办公会审定意见: 年 月 日					
备注:					

经办人:

复核人:

宗地位置示意图 (1/1000~2000)



附评估报告 份

项目基本情况表									
项目名称	北京市海淀区苏州街站一体化棚户区改造一次性招标项目国有建设用地使用权出让地价评估								
项目类型	存量划拨地新建		存量房		危改	企业搬迁	违章补办	新征地建设	其他
开发形态	成片开发	√	单体开发						√
评估目的	土地出让		企业改制		补缴政府土地出让收益		其他		
	√								
该宗地是否已办理过出让及出让价格									
该宗地是否评估审定及审定价格									
征迁、拆迁补偿明细及计算公式（含物业分成或分利等方式）									
基础设施状况及自建成本	七通（即通路、通电、通上水、通下水、通讯、通燃气、通热）								
代征地情况及代征地成本计算公式	无								
其他需要说明事项	无								

北京市海淀区苏州街站一体化棚户区改造一次性招标项目
国有建设用地使用权出让地价评估

北京市海淀区苏州街站一体化棚户区改造